[AZA 0/2]
5C.110/2001/bmt

II. Z I V I L A B T E I L U N G **********

15. Oktober 2001

Es wirken mit: Bundesrichter Reeb, Präsident der II. Zivilabteilung,
Bundesrichter Raselli, Bundesrichter Merkli und
Gerichtsschreiber Schneeberger.

_____

In Sachen
Stockwerkeigentümergemeinschaft X._____, bestehend aus:
1. Die Eheleute D._____, 2. den Stockwerkeigentümern von elf weiteren Stockwerk- eigentumseinheiten, Beklagte und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Urs Hess-Odoni, Bellerivematte 5, 6006 Luzern,

gegen
Erbengemeinschaft Walter Laetsch, bestehend aus:
1. A._____,
2. B._____,
3. C._____, Kläger und Berufungsbeklagte, alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Stefan Mattmann, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern,

betreffend
Anfechtung eines Beschlusses
der Stockwerkeigentümerversammlung, hat sich ergeben:

A.- A._____, B._____ und C._____ sind durch Erbgang Gesamteigentümer der 3 1/2 Zimmer-Wohnung (Stockwerkeigentumseinheit Nr. 8002) mit der Wertquote von 79/1000 am Grundstück GB-Nr. 431 in W._____ geworden. Zur Stockwerkeigentümergemeinschaft X._____ gehören unter anderen auch die Eheleute D._____, in deren Eigentum die benachbarte 4 1/2 Zimmer-Wohnung (Stockwerkeigentumseinheit Nr. 8001) mit der Wertquote von 86/1000 steht. Die Eheleute D._____ beabsichtigten, den ihnen zur besonderen Nutzung zugewiesenen Gartensitzplatz um etwas über einen halben Meter auf das Niveau des in ihrem Sonderrecht stehenden Balkons anzuheben und diesen dadurch um eine vorgelagerte Terrasse zu erweitern. Der Gemeinderat W._____ erteilte für dieses Bauvorhaben am 17. November 1997 eine Baubewilligung. Diese wurde aufgrund einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Rechtsvorgängers von A._____, B._____ und C._____ durch das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern mit Urteil vom 22. Juni 1998 aufgehoben mit der Begründung, die Stockwerkeigentümergemeinschaft X._____ habe dem Bauvorhaben weder einstimmig noch mit Mehrheitsbeschluss zugestimmt.
An der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 28. Juli 1998 stimmten die Eigner von acht der zwölf Stockwerkeigentumseinheiten (Art. 712o Abs. 1 ZGB) mit einer Wertquote von insgesamt 664/1000 dem Bauvorhaben zu.

B.- Der Rechtsvorgänger der zu Beginn erwähnten Erben erhob gegen die Stockwerkeigentümergemeinschaft Klage, mit der er um Aufhebung des Beschlusses vom 28. Juli 1998 ersuchte.
Das Amtsgericht N._____ wies diese Klage mit Urteil vom 9. Dezember 1999 ab. Zur Begründung führte es aus, das Bauvorhaben erscheine nützlich und die bisherige Benutzung der gemeinschaftlichen Sache werde dadurch nicht erheblich erschwert (Art. 647d Abs. 1 und 2 ZGB). Das Vorhaben habe mit qualifiziertem Mehr beschlossen werden dürfen, und ein Vetorecht bestehe nicht.

Auf Appellation, die noch vom Rechtsvorgänger eingelegt und von A._____, B._____ und C._____ übernommen worden ist, hob das Obergericht des Kantons Luzern mit Urteil vom 15. März 2001 den Beschluss der Stockwerkeigentümer vom 28. Juli 1998 auf und auferlegte die Verfahrenskosten der beklagten Stockwerkeigentümergemeinschaft X._____.

C.- Die Beklagte beantragt dem Bundesgericht mit Berufung, das obergerichtliche Urteil sei aufzuheben und die Klage abzuweisen; der Beschluss der Stockwerkeigentümer vom 28. Juli 1998 sei zu bestätigen. Eventualiter verlangt sie, die Sache sei zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an das Obergericht zurückzuweisen, wenn das Bundesgericht nicht selber ein Endurteil fällen könne.

Die Kläger schliessen in ihrer Berufungsantwort auf Abweisung der Berufung und auf Bestätigung des angefochtenen Urteils. Das Obergericht hat keine Gegenbemerkungen angebracht.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- a) Ob vorliegendenfalls die grundsätzlich parteifähige (Art. 712l Abs. 2 ZGB) Stockwerkeigentümergemeinschaft oder deren im Rubrum der Berufungsschrift namentlich aufgelisteten Mitglieder selbst Berufung führen, steht nicht zweifelsfrei fest. Da im vorliegenden bundesgerichtlichen Berufungsverfahren kein Parteiwechsel stattgefunden haben kann (Poudret/Sandoz-Monod, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, Bd. II, Bern 1990, N 3 zu Art. 53 OG; Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Rz 41 S. 60; vgl. Art. 53 OG) und sich die Anfechtungsklage gegen die Stockwerkeigentümergemeinschaft als Beklagte richtet (BGE 119 II 404 E. 5 S. 408), muss auch diese Berufungsklägerin sein.

Da eine Erbengemeinschaft selbst nicht aktivlegitimiert ist und nur alle Erben gemeinsam klagen können (Art. 602 ZGB: Gesamthandsprinzip, notwendige Streitgenossenschaft), stehen auf der berufungsbeklagtischen Seite drei Kläger (P. Schaufelberger, in: Basler Kommentar, ZGB Bd. II, N 26 f. zu Art. 602 ZGB).

b) Vorliegend ist strittig, ob die Anfechtungsklage gegen den Beschluss der Stockwerkeigentümer vom 28. Juli 1998 (Art. 712m Abs. 2 a.E. i.V.m. Art. 75 ZGB) durchdringt, weshalb von einer berufungsfähigen Zivilrechtsstreitigkeit ausgegangen werden darf (BGE 120 II 11 E. 2c S. 13 f.).

Das Obergericht hat den Streitwert mit Fr. 30'000.– beziffert (Art. 51 Abs. 1 lit. a Halbsatz 2 OG). Weil die im Rubrum unter der Nr. 1 aufgeführten Mitglieder der Beklagten vor ihrer Stockwerkeinheit (wertvermehrende) Umbauten vornehmen können, wenn der Beschluss vom 28. Juli 1998 Bestand hat, muss auch die vorliegende Anfechtungsklage als vermögensrechtlich qualifiziert werden. Da hier der erforderliche Streitwert überschritten ist, kann die Beklagte Berufung führen (Art. 36 Abs. 2 und Art. 46 OG; BGE 108 II 77 E. 1b S. 79 f.; vgl. 113 II 15 E. 1 S. 17).
2.- Das Amtsgericht hat in Anwendung von Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 647c ff. ZGB entschieden, es liege weder eine luxuriöse noch eine notwendige bauliche Massnahme vor.
Weil die beabsichtigte Höherlegung des Sitzplatzes aber eine nützliche bauliche Massnahme sei, genügten die Stimmen der Mehrheit aller Mitglieder mit mehr als der Hälfte des Wertes (Art. 647d Abs. 1 ZGB). Da die bauwilligen Stockwerkeigentümer für die Kosten aufkämen, komme Art. 647d Abs. 3 ZGB nicht zum Tragen. Schliesslich werde den klagenden Nachbarn die bisherige Benutzung nicht erheblich und dauernd erschwert, weshalb sie nicht zustimmen müssten (Art. 647d Abs. 2 ZGB). Somit sei der Beschluss vom 28. Juli 1998 rechtens und die Klage abzuweisen. Das Obergericht begründet sein gegenteiliges Urteil zur Hauptsache damit, die Art. 647c ff. ZGB seien hier nicht anwendbar, weil nur die bauwilligen Stockwerkeigentümer ein Interesse an der baulichen Massnahme hätten. Daher müsse der Beschluss vom 28. Juli 1998 aufgehoben werden.

a) Die Beklagte wendet gegen das angefochtene Urteil zunächst erfolglos ein, die im vorliegenden Fall aufgeworfenen Rechtsfragen könnten nicht nach den Bestimmungen von Art. 712a ff. ZGB gelöst werden; gemäss Art. 712m Abs. 2 ZGB müsse Vereinsrecht angewendet werden mit der Folge, dass ein Mehrheitsbeschluss genüge (Art. 67 Abs. 2 ZGB). Dabei verkennt sie erstens, dass die von ihr angerufene Verweisungsnorm nur für die Versammlung der Stockwerkeigentümer gilt und nicht für die ihr vorgeschriebenen Quoren (Meier-

Hayoz/Rey, Berner Kommentar, N 17 f.
und 89 ff. zu Art. 712m ZGB; R. Bösch, Basler Kommentar, ZGB Bd. II, N 7 f. zu Art. 712m ZGB; H. Rey, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rz 280 und 327 S. 75 und 86); Art. 712m Abs. 2 ZGB behält besondere Gesetzesbestimmungen vor, zu denen auch Art. 712g ZGB gehört. Die Beklagte übersieht zweitens, dass sich die Zuständigkeit für bauliche Massnahmen gemäss Art. 712g Abs. 1 ZGB nach Miteigentumsrecht und damit nach Art. 647c ff. ZGB und den dort geregelten Quoren richtet (BGE 111 II 330 E. 2 S. 333 unten; 107 II 141 E. 2 f. S. 142 ff.). Dass Miteigentumsrecht integral zur Anwendung kommt, folgt aus dem Umstand, dass es die Basis des Stockwerkeigentum darstellt (Peter Liver, Das Miteigentum als Grundlage des Stockwerkeigentums, Separatdruck aus der Gedächtnisschrift Ludwig Marxer, Zürich 1963 [?], S. 7 bis 10, 27 f. und 42 ff.; Meier-Hayoz/Rey, N 64 f. zu Art. 712g ZGB).

b) Die kraft Verweisung geltende Verwaltungsordnung von Art. 647c ff. ZGB kann sowohl bezüglich der Zuständigkeit (z. B. für gewöhnliche Verwaltungshandlungen statt der Stockwerkeigentümerversammlung der Verwalter) als auch bezüglich der Modalitäten der Beschlussfassung (z. B. andere Quoren) schon im Begründungsakt abgeändert werden, sofern nicht zwingendes Recht betroffen ist. Später kann die Verwaltungsordnung nur einstimmig modifiziert werden, sofern dafür nicht schon im Begründungsakt ein anderes Quorum vorgesehen wurde. Diese Ordnung wird namentlich damit erklärt, dass der einzelne Stockwerkeigentümer davor bewahrt werden soll, im Nachhinein Kosten für eine luxuriöse bauliche Massnahme übernehmen zu müssen (Art. 712g Abs. 2 ZGB; Meier-Hayoz/Rey, 66 ff., 69 f. und 74 ff. zu Art. 712g ZGB; H. Rey, a.a.O. Rz 485 S. 124; Bösch, a.a.O. N 7 bis 9 und 11 zu Art. 712g ZGB; R. H. Weber, Die Stockwerkeigentümergemeinschaft, Diss. Zürich 1979, S. 209 Ziff. 4a).

Zwar kann das auf Begehren eines einzelnen Stockwerkeigentümers mit qualifiziertem Mehrheitsbeschluss in Kraft getretene Reglement später mit der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte des Wertes der Liegenschaft auf sich vereinigen, abgeändert werden (unter Vorbehalt zwingenden Rechts; Art. 712g Abs. 3 ZGB).
Soweit mit dem Reglement die geltende Verwaltungsordnung revidiert werden soll, verlangt die Lehre aber auch dafür Einstimmigkeit (Meier-Hayoz/Rey, N 86 ff. [insbes. 89 f.]und 97 zu Art. 712g ZGB sowie N 102 zu Art. 712m ZGB; H. Rey, a.a.O. Rz 478 ff. und 485 S. 122 bis 124; Bösch, a.a.O. N 11 zu Art. 712g ZGB; Liver, SPR V/1 S. 105 unten).
Diese ergibt sich aus dem Zusammenhang von Art. 712g Abs. 2 und 3 ZGB. Denn Abs. 3 beginnt mit den Worten "Im übrigen" und tut somit indirekt kund, dass mit der Reglementsänderung nicht das Quorum für die Abänderung der Verwaltungsordnung selber ausser Kraft gesetzt ist. Auch damit soll vermieden werden, dass der einzelne Stockwerkeigentümer im Nachhinein gezwungen werden kann, Kosten für eine luxuriöse bauliche Massnahme zu übernehmen.

Auf den vorliegenden Fall ist demnach primär das geltende Reglement anzuwenden, soweit dieses nicht zwingendem Recht widerspricht oder bloss die Regelung des ZGB wiederholt.

3.- Im Reglement können einzelnen Stockwerkeigentümern besondere Nutzungsrechte an nicht zu Sonderrecht zugewiesenen Miteigentumsbestandteilen eingeräumt werden (BGE 122 III 145 E. 3b S. 147). Insoweit ist das Reglement mit qualifiziertem Mehrheitsbeschluss zu ändern (Meier-Hayoz/Rey, N 109 zu Art. 712m ZGB; Dieter Zobl, Rechtsfragen zur Sondernutzung an Autoabstellplätzen bei Stockwerkeigentum, in:
FS Grossen, Basel 1992, S. 288 lit. C und S. 291 Ziff. 3; Weber, a.a.O. S. 209 vor lit. b, S. 211 f. Ziff. 5 und S. 247 oben). Gemäss § 14 Abs. 3 lit. e des Reglements der Beklagten steht der Gartensitzplatz, für den die als Nr. 1 aufgeführten Mitglieder der Beklagten ein Baugesuch eingereicht hatten, in deren besonderem Nutzungsrecht.

Das Obergericht hat dem Grundsatz nach die gesetzliche Verwaltungsordnung und nicht diejenige des Reglements selbst angewendet; es hat sein Urteil auf Bundesrecht abgestützt (dazu E. 2 hiervor und E. 4 f. hiernach je a.A.). Die Beklagte wendet dagegen zunächst ein, § 34 Abs. 1 des Reglements sehe ausdrücklich vor, dass "die Versammlung ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der Stimmenden" fasse. Das Reglement schreibe somit gerade für den vorliegenden Fall nicht Einstimmigkeit vor und könne gemäss § 35 f. und 52 (recte: 53) Abs. 2 mit der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Wertquoten auf sich

vereinigen, abgeändert werden.

a) Die Beklagte verwechselt offenbar die Frage, mit welchem Quorum über die Genehmigung der Umbauwünsche der als Nr. 1 aufgeführten Mitglieder der Beklagten zu befinden war, mit derjenigen, wie das Reglement abgeändert werden kann. Da sich § 35 Abs. 1 lit. b und § 53 zur Abänderung des Reglements äussern und gemäss Beschluss vom 28. Juli 1998 nur das angestrebte Bauvorhaben mit der Mehrheit der Stimmen und mehr als der Hälfte der Wertquoten angenommen worden ist, braucht sich das Bundesgericht mit dem Quorum zur Änderung des Reglements hier nicht weiter zu befassen.

Für die Abänderung von besonderen Nutzungsrechten (§ 14 des Reglements) gilt gemäss § 36 Abs. 2 des Reglements, dass Beschlüsse ohne Zustimmung des Berechtigten nicht zustande kommen, diesem mithin ein Vetorecht zusteht (dazu Weber, a.a.O. S. 212 oben). Auch diese Bestimmung steht hier nicht in Frage, weil die bauliche Massnahme von den Berechtigten selbst begehrt wird. Soweit die Kläger der Meinung sind, § 14 des Reglements stehe einer baulichen Veränderung des Gartensitzplatzes im besonderen Nutzungsrecht entgegen, und antönen, es sei eine Reglementsänderung erforderlich, kann ihnen nicht gefolgt werden. Denn in § 14 des Reglements wird weder explizit noch sinngemäss eine bauliche Veränderung von gemeinschaftlichen Liegenschaftsteilen geregelt oder gar ausgeschlossen.
b) Gemäss den Darlegungen unter E. 2b hiervor sind im Zusammenhang mit dem (auf ein konkretes Bauprojekt bezogenen) Beschluss vom 28. Juli 1998 hier primär die einschlägigen Bestimmungen des Reglements anzuwenden. §§ 25 und 35 Abs. 1 lit. a des Reglements entsprechen sowohl bezüglich des Anwendungsbereichs als auch des Quorums (Mehrheit nach Eigentümern und der Wertanteile) der Regelung von Art. 647d ZGB. § 25 Abs. 1 fasst Art. 647d Abs. 1 und 2 ZGB zusammen, umschreibt aber das gesetzlich normierte Quorum nicht, weil dies (sachlich gleich wie im Gesetz) in § 35 Abs. 1 lit. a des Reglements festgesetzt ist. Wohl ist in § 25 Abs. 1 das Kriterium der Wirtschaftlichkeit, worauf Art. 647d Abs. 2 ZGB unter anderen abstellt, nicht erwähnt. Indessen spielt dies keine Rolle, weil Art. 647d Abs. 2 ZGB zwingend ist und dem Reglement vorgeht (Meier-Hayoz, N 21 zu Art. 647d ZGB; Brunner/Wichtermann, N 14 zu Art. 647d ZGB). Auch hängt das Vetorecht gemäss § 25 Abs. 1 des Reglements (nicht anders als nach Gesetz) davon ab, dass die bauliche Massnahme die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschwert, weshalb die Wirtschaftlichkeit bloss eines von mehreren Entscheidkriterien darstellt. Schliesslich entspricht § 25 Abs.
2 des Reglements fast wörtlich Art. 647d Abs. 3 ZGB. Daher ist vorliegendenfalls Art. 647d ZGB uneingeschränkt anwendbar.

c) Ob § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 36 Abs. 1 lit. b für Beschlüsse über bauliche Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen, von Art. 647e ZGB abweichen, kann offen bleiben, wenn sich herausstellen sollte, dass vorliegendenfalls nützliche Baumassnahmen beschlossen wurden (dazu E. 5 hiernach).

4.- Dem Obergericht ist grundsätzlich beizupflichten, dass die in Art. 647c ff. ZGB vorgesehene Verwaltungsordnung für Miteigentumsbestandteile ohne besondere Nutzungsrechte besser passt als für solche mit besonderen Nutzungsrechten, weil an diesen primär die Berechtigten und an jenen alle Miteigentümer gleichermassen interessiert und nutzungsberechtigt sind (Art. 648 Abs. 1 ZGB). Indem das Obergericht aus diesem Umstand ableitet, Art. 647c ff. ZGB seien vorliegend nicht anwendbar, verletzt es Bundesrecht:

Die Vorinstanz übersieht, dass das Gesetz schon für gewöhnliches Miteigentum nach der Frage differenziert, wer die Kosten baulicher Massnahmen zu tragen hat. Es sieht z. B. in Art. 647e Abs. 2 ZGB Erleichterungen gegenüber dem üblichen Quorum (Art. 647e Abs. 1 ZGB) vor, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind und dem sich weigernden Miteigentümer keine Kosten entstehen (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, N 6 ff. zu Art. 647e ZGB; Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, ZGB Bd. II, N 8 zu Art. 647e ZGB; Rey, a.a.O.
Rz 323 S. 85). Dürfen somit schon bei gemeinschaftlichen Teilen, an denen keine besonderen Nutzungsrechte bestehen, die Kostenfolgen bei der Verwaltungsordnung berücksichtigt werden, so können Art. 647c ff. ZGB auch auf mit besonderen Nutzungsrechten ausgestattete Miteigentumsbestandteile angewendet werden, zumal die Berechtigten die Kosten für bauliche Veränderungen daran wohl in der Regel selber tragen.
Auch das Vetorecht des Miteigentümers gegen mehrheitlich beschlossene nützliche Baumassnahmen (Art. 647d

Abs. 1 ZGB) wird abgeschwächt, wenn ihm die Übernahme seiner Kosten nicht zugemutet werden kann und sich die anderen Miteigentümer bereit erklären, seinen Kostenanteil zu übernehmen (Art. 647d Abs. 3 ZGB; Meier-Hayoz, N 23 ff. zu Art. 647d ZGB; Brunner/Wichtermann, N 15 ff. zu Art. 647d ZGB). Infolgedessen besteht kein Anlass, wegen der Verschiebung der Interessenlage, die sich in der Kostenübernahme durch einzelne Mitglieder der Beklagten widerspiegelt, hier Art. 647c ff.
ZGB nicht anzuwenden.
Im Weiteren würde die Ansicht des Obergerichts dazu führen, dass für bauliche Massnahmen an Miteigentumsbestandteilen im besonderen Nutzungsrecht eines einzelnen Miteigentümers keine gesetzliche Verwaltungsordnung bestünde. Für eine solche einschränkende Anwendbarkeit von Art. 647c ff.
ZGB (teleologische Reduktion) ist kein Grund ersichtlich (vgl. BGE 126 III 49 E. 2d/bb S. 54). Die Darlegungen im vorliegenden Absatz zeigen vielmehr, dass der Interessenlage Rechnung getragen werden kann. Entgegen der Ansicht des Obergerichts unterscheidet die Lehre bezüglich der Verwaltung nur zwischen den eigenen Interessen und denjenigen Dritter (Meier-Hayoz, N 3 zu Art. 647 ZGB), und bezüglich der Interessenlage im Stockwerkeigentumsrecht nur zwischen Sonderrechten und im gemeinschaftlichen Gebrauch stehenden Miteigentumsbestandteilen (Meier-Hayoz, N 8 und 17 zu Art. 647c ZGB); an letzteren knüpfen auch die besonderen Nutzungsrechte an. In der Literatur wird weiter auch bloss verlangt, dass der Interessenlage im Rahmen der Kostenfolgen Rechnung getragen wird (Meier-Hayoz, N 6 zu Art. 647d ZGB und N 8 zu Art. 647e ZGB).

5.- Das Obergericht hat mit einer selbständigen Eventualbegründung, die sein Urteil zu tragen vermag (BGE 122 III 43 E. 3; 121 III 46 E. 2), entschieden, wenn vorliegend Art. 647c ff. ZGB anwendbar wären, müsste das Bauvorhaben nicht mit Mehrheitsbeschluss nach Art. 647d Abs. 1 ZGB, sondern mit einstimmigem Beschluss angenommen werden, weil es sich beim geplanten Ausbau des Gartensitzplatzes um eine der Verschönerung und der Bequemlichkeit dienende Baumassnahme im Sinne von Art. 647e Abs. 1 ZGB handle. Demnach hätte der Beschluss vom 28. Juli 1998 einstimmig gefällt werden müssen. Die Beklagte findet, ein Mehrheitsbeschluss reiche, weil die Berechtigten die Kosten selber tragen würden und ein exklusives Benutzungsrecht hätten. Das belege im Ergebnis auch Art. 647e Abs. 2 ZGB, wonach gegen den Willen der sich weigernden Stockwerkeigentümer aufgrund eines qualifizierten Mehrheitsbeschlusses gebaut werden dürfe, wenn dem sich widersetzenden Miteigentümer keine Kosten entstünden.

a) Mit Art. 647e Abs. 2 ZGB braucht nicht argumentiert zu werden, wenn sich herausstellt, dass Art. 647d ZGB anzuwenden ist (lit. b und c hiernach). Zwar ruft die Beklagte diese Bestimmung gar nicht an. Das schadet ihr indessen nicht, weil das Bundesgericht im Berufungsverfahren Bundesrecht von Amtes wegen anwendet mit der Folge, dass es an die rechtliche Begründung der Rügen nicht gebunden ist (Art. 63 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 OG; BGE 125 III 82 E. 3 S. 85; 123 III 161 E. 4a S. 162; 121 III 197 E. 3 S. 199 f.). Zudem müssen Gesetzesartikel nicht explizit erwähnt werden (BGE 93 II 317 E. 2d S. 321 f. mit Hinw.).

b) Die Kläger machen erfolglos geltend, das Obergericht habe für das Bundesgericht verbindlich (Art. 63 Abs. 2 OG) festgestellt, dass eine luxuriöse bauliche Massnahme vorgesehen sei. Denn in tatsächlicher Hinsicht kann die Vorinstanz für das Bundesgericht nur verbindlich feststellen (Art. 63 Abs. 2 OG), welche baulichen Massnahmen geplant sind. Hingegen ist Frage der Rechtsanwendung, ob die feststehende Baumassnahme nützlich oder luxuriös ist.

Die Grenze zwischen nützlichen (Art. 647d ZGB) und luxuriösen (Art. 647e ZGB) baulichen Massnahmen ist nicht einfach zu ziehen. Für die Abgrenzung sind alle Umstände des Einzelfalles zu würdigen (Meier-Hayoz, N 2 zu Art. 647e ZGB; Brunner/Wichtermann, N 5 zu Art. 647e ZGB; H. Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum,
2. Aufl. Bern 2000, Rz 690 S. 175). Nützliche bauliche Massnahmen sind für die im Miteigentum stehende Sache vorteilhaft; sie bezwecken eine Wertsteigerung, eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit (Ertragssteigerung) oder der Gebrauchsfähigkeit (Art. 647d Abs. 1 ZGB). Die im Vordergrund stehende Wertsteigerung ist nach objektiven Kriterien wie dem Verkehrswert zu ermitteln; dabei muss das Verhältnis zwischen der Investition und der Wertsteigerung günstig erscheinen, d. h. beide Werte müssen möglichst identisch sein (Meier-Hayoz, N 9 und 13 ff. zu Art. 647d ZGB; Brunner/Wichtermann, N 6 f. zu Art. 647d ZGB; Liver, SPR V/1 S. 68 Ziff. 2; P.-H. Steinauer, Les droits réelles, Bd. I, 3. Aufl.

1997, Rz 1282 S. 356). Luxuriös sind bauliche Massnahmen, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (Art. 647e Abs. 1 ZGB); sie sind weder nützlich noch notwendig und dienen "der Befriedigung von Luxusbedürfnissen" sowie "dem Prunk oder dem Vergnügen". Zwar kann auch die Realisierung von luxuriösen Baumassnahmen den Sachwert steigern. Jedoch darf die Wertsteigerung nicht der Investition entsprechen.
Je höher diese im Vergleich zum geschaffenen Mehrwert ist, desto eher liegt eine luxuriöse bauliche Massnahme vor. Bei ihr ist die Wertsteigerung primär affektiver Art (Meier-Hayoz, N 1 f. zu Art. 647e ZGB; Brunner/Wichtermann, N 1 und 3 ff. zu Art. 647e ZGB; Steinauer, a.a.O. Rz 1285 S. 357; Liver, SPR V/1 S. 69; H. Rey, a.a.O. Rz 695 S. 177; Weber, a.a.O. S. 285; B. Schneider, Das Miteigentumsrecht, Diss.
Bern 1970, Bern 1973, S. 111 f.).

c) Die Erhöhung des Gartensitzplatzes um etwas mehr als einen halben Meter auf das Niveau des Balkonbodens und der Wohnräume lässt sich nicht von vornherein klar den Massnahmen nach Art. 647d Abs. 1 ZGB oder denjenigen nach Art. 647e Abs. 1 ZGB zuordnen. Denn das Vorhaben erscheint sowohl nützlich zu sein als auch der Bequemlichkeit zu dienen.
Es sprechen aber deutlich mehr Anhaltspunkte für eine nützliche Baumassnahme:
Zwar liegt auf der Hand, dass ein ebener Zugang auf den Gartensitzplatz dessen Gebrauch bequemer macht. Indessen hat dies nicht notwendigerweise zur Folge, dass eine luxuriöse Massnahme vorliegt. Denn das Vorhaben erscheint auch und vor allem als nützlich, weil der Gartensitzplatz einfacher betreten (kürzerer Weg) und effizienter benutzt werden kann (z. B. ein einziger Esstisch an Stelle eines kleinen Tischchens auf dem Balkon und eines grösseren im heute darunter liegenden Garten). Vergleicht man den vorgesehenen Umbau mit den greifbaren Präjudizien, liegt Art. 647d ZGB näher als Art. 647e ZGB: Wenn der Ausbau eines abgeschrägten Dachzimmers zwecks Raumgewinnes nützlich erscheint (Meier-Hayoz, N 16 zu Art. 647d ZGB), so muss dies auch für eine Änderung gelten, aufgrund derer der Gartensitzplatz besser gebraucht und direkt aus den Wohnräumen betreten werden kann. Diese Steigerung des Gebrauchswerts der Terrasse lässt objektiv betrachtet auch den Verkehrswert der gesamten Stockwerkeigentumseinheit ansteigen, was das Obergericht im Übrigen klar bejaht. Das gilt besonders, wenn man mit einbezieht, dass nebst den Klägern noch andere Mitglieder der Beklagten geneigt sein könnten, die ihnen zugewiesenen Gartensitzplätze vergleichbar
umzugestalten. Die Vorinstanz übersieht, dass die Wertsteigerung einer oder mehrerer Stockwerkeigentumseinheiten im gleichen Umfang zu einer Wertsteigerung der gesamten Liegenschaft führt, weil sich deren Wert aus der Summe der Werte der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten ergibt.

Zum gleichen Resultat führt auch das bei Erlass der Vorschriften von Art. 647c ff. ZGB gesteckte Ziel, nach dem bauliche Veränderungen leichter als nach altem Recht möglich sein sollten; der Wert von in Miteigentum stehenden Sachen soll möglichst gleich gut erhalten und gesteigert werden können wie bei solchen in Alleineigentum (Liver, SPR V/1 S. 68 Ziff. 2; derselbe, Das Miteigentum als Grundlage des Stockwerkeigentums, S. 20 ff. und 30 ff.). Namentlich das Quorum von Art. 647d Abs. 1 ZGB, das zwischen dem einfachen Mehr und der Einstimmigkeit liegt, soll eine Überalterung der Liegenschaft verhindern. Denn gerade bauliche Verbesserungen, die der Werterhaltung und -steigerung dienen, können somit nicht von einem einzelnen Miteigentümer blockiert werden (Liver, SPR V/1 S. 67 lit. b; Meier-Hayoz, N 1 f. zu Art. 647d ZGB; Brunner/Wichtermann, N 2 zu Art. 647d ZGB; H. Rey, a.a.O. Rz 689 S. 175; Weber, a.a.O. S. 283 f.).

Weiter sprechen sowohl der Wortlaut als auch der Zweck von Art. 647e Abs. 1 ZGB dagegen, im vorliegenden Fall von einer luxuriösen Baumassnahme auszugehen. Am 28. Juli 1998 ist keine bauliche Massnahme beschlossen worden, die "lediglich" der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dient. Wenn Art. 647e Abs. 1 ZGB verhindern soll, dass sich ein Miteigentümer an Kosten beteiligen muss, für die er keinen erkennbaren Gegenwert erhält (Brunner/ Wichtermann, N 1 a.E. zu Art. 647e ZGB), so ist Art. 647e ZGB gerade im vorliegenden Fall zurückhaltend anzuwenden, weil die als Nr. 1 aufgeführten Mitglieder der Beklagten die Baukosten allein tragen wollen, wie das Obergericht für das Bundesgericht verbindlich feststellt (Art. 63 Abs. 2 OG; BGE 123 III 165 E. 3a a.E. S. 168).

Schliesslich verweisen die Kläger für den künftigen Unterhalt zu Recht auf § 19 Abs. 1 des Reglements, wonach die Kosten für die Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen von den unter der Nr. 1

aufgelisteten Mitgliedern der Beklagten zu tragen sind, weil der Gartensitzplatz nur ihnen dient. Den Klägern entstehen offensichtlich keine für sie nachteiligen finanziellen Folgen, weil auch Unterhaltskosten für gemeinschaftliches Eigentum, an dem ein Stockwerkeigentümer ein besonderes Nutzungsrecht hat, grundsätzlich von den Berechtigten übernommen werden müssen (Meier-Hayoz/Rey, N 47 zu Art. 712h ZGB).
d) Gilt nach dem Dargelegten Art. 647d Abs. 1 ZGB, ist entgegen der Ansicht der Kläger unerheblich, was das Obergericht im Zusammenhang mit Art. 647e Abs. 2 ZGB festgestellt hat.

Weil der Beschluss vom 28. Juli 1998 mit der Mehrheit der Stimmen der Stockwerkeigentümer zustande gekommen ist, die zugleich mehr als die Hälfte der Wertquoten auf sich vereinigen, können die Kläger somit gegen das Bauvorhaben der unter der Nr. 1 aufgeführten Mitglieder der Beklagten grundsätzlich nicht Widerstand leisten. Auch scheitert ihr Einwand, der Beschluss sei ungültig, weil über das Quorum gestritten worden sei. Denn am 28. Juli 1998 ist das Quorum von Art. 647d Abs. 1 ZGB erreicht worden.

Nach dem Gesagten erscheint das Begehren der Kläger, für den Fall ihres Unterliegens das gleiche Ausbaurecht zu erhalten, von vornherein nicht widersprüchlich und damit auch nicht missbräuchlich im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB.
Bei diesem Ergebnis bleibt nur noch zu prüfen, ob sich die Kläger unter Berufung auf Art. 647d Abs. 2 oder 3 ZGB der korrekt beschlossenen baulichen Massnahme widersetzen können.

aa) Aus Art. 647d Abs. 3 ZGB können die Kläger nichts für sich ableiten, weil sie der beschlossene Umbau nichts kostet und ihnen somit auch keine unzumutbaren Aufwendungen entstehen können (Meier-Hayoz, N 23 ff. zu Art. 647d ZGB; Brunner/Wichtermann, N 15 ff. zu Art. 647d ZGB).

bb) Schwieriger zu beantworten ist die Frage, ob den Klägern ein Vetorecht nach Art. 647d Abs. 2 ZGB zusteht. Das behaupten die Kläger vorsorglich und machen geltend, ihnen würde der bisherige Gebrauch erheblich und dauernd erschwert.
Die den Klägern gehörende Stockwerkeigentumseinheit liegt unmittelbar neben derjenigen der als Nr. 1 aufgelisteten Mitglieder der Beklagten. Davon geht auch das Obergericht aus, weil die Kläger für sich im Falle des Obsiegens nach den verbindlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid (Art. 63 Abs. 2 OG) das gleiche Ausbaurecht verlangen.
Zwar kann schon daraus geschlossen werden, die bauliche Massnahme erschwere den bisherigen Gebrauch der Sache nicht erheblich, weil sich die Kläger und ihre Nachbarn wechselseitig die gleiche Beeinträchtigung zumuten. Indem die Vorinstanz im Zusammenhang mit Art. 647e Abs. 2 ZGB (mit dem Amtsgericht in der Sache übereinstimmend) feststellt, vom höher gelegten Gartensitzplatz aus könnte das Nachbargrundstück und die angrenzenden Räumlichkeiten etwas besser eingesehen werden und der Blickwinkel auf den benachbarten Sitzplatz würde sich entsprechend verbessern, hat es die Grundlagen für die Anwendung von Art. 647d Abs. 2 ZGB geschaffen.
Denn aufgrund dieser Feststellungen kann zweifellos der Schluss gezogen werden, den Nachbarn der bauwilligen Stockwerkeigentümer werde der Gebrauch ihres Gartensitzplatzes (in welcher Ausgestaltung auch immer) nicht "erheblich und dauernd" erschwert (Meier-Hayoz, N 21 f. zu Art. 647d ZGB; Brunner/Wichtermann, N 11 ff. zu Art. 647d ZGB). Daher haben die Kläger kein Vetorecht und ihre Klage ist unter allen Gesichtspunkten abzuweisen.

6.- Ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Anfechtungsklage abzuweisen, dringt die Beklagte mit ihrem Hauptantrag durch. Die unterliegenden und solidarisch haftenden Kläger (vgl. E. 1a Abs. 2) haben die Gerichtsgebühr zu tragen (Art. 156 Abs. 1 und 7 OG) und die Beklagte (vgl.
E. 1a Abs. 1 a.E.) für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 159 Abs. 2 und 5 OG). Für die Kostenfolgen des kantonalen Verfahrens kann auf das Gerichtskosten-Dispositiv des angefochtenen Urteils und auf die Kostennote des Rechtsanwalts der Beklagten für das kantonale Verfahren abgestellt werden (Art. 157 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- In Gutheissung der Berufung wird das Urteil des Obergerichts (I. Kammer) des Kantons Luzern vom 15. März 2001 aufgehoben und die Klage abgewiesen.

2.- Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird den Klägern auferlegt.

3.- Die Kläger haben die Beklagte für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'500.– zu entschädigen.

4.- Die Kläger haben die Gerichtskosten für das erstinstanzliche Verfahren im Betrag von Fr. 2'500.– und für das obergerichtliche Verfahren im Betrag von Fr. 1'200.– zu bezahlen.

5.- Die Kläger haben die Beklagte für das erstinstanzliche und für das obergerichtliche Verfahren mit Fr. 4'817. 50 (inklusive Mehrwertsteuer) zu entschädigen.

6.- Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht (I. Kammer) des Kantons Luzern schriftlich mitgeteilt.

_____

Lausanne, 15. Oktober 2001

Im Namen der II. Zivilabteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: